



GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET „AM LINDENHOF“

Festsetzung durch Planzeichen
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



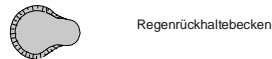
Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.6	Grundflächenzahl
1.2	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



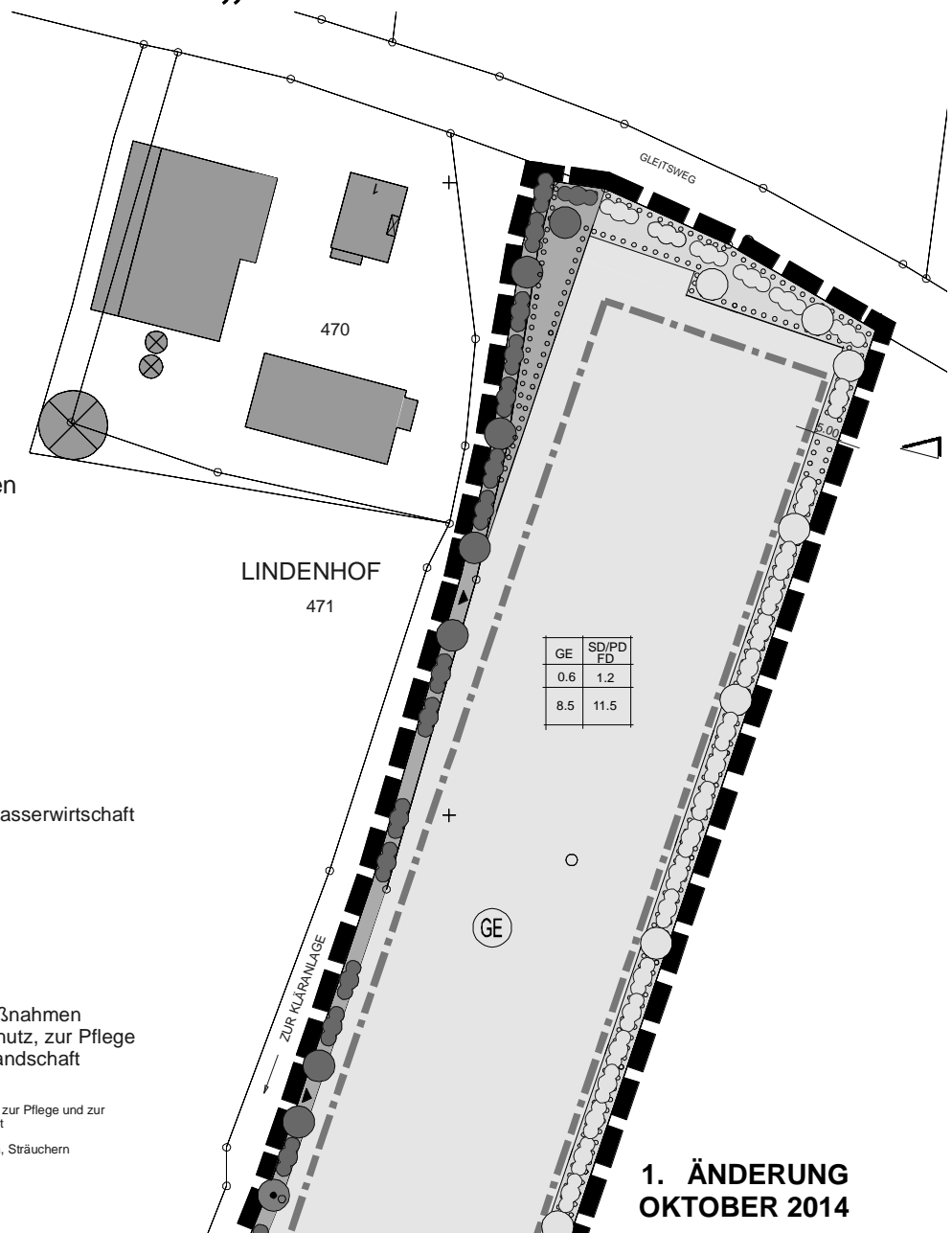
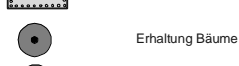
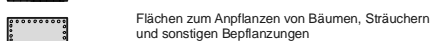
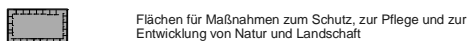
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



**1. ÄNDERUNG
OKTOBER 2014**

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Bestandteile
Übersichtskarte Gemeinde Irchenrieth

B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

C Textteil

1 Festsetzungen durch Text

D Hinweise und Empfehlungen

E Begründung

F Anhang

Umweltbericht

A Allgemeines

Der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET „AM LINDNEHOF“ mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen, den Hinweisen, Empfehlungen und der Begründung zusammen.

Erstellt durch:

Roland Pflaum Dipl.-Ing.(FH)
Architekt
Birkenstrasse 11
92699 Irchenrieth
Tel. 09659 93 25 80 Fax 09659 93 25 81
email: architekt.rolandpflaum@t-online.de

Ergänzt wird die Begründung durch den Umweltbericht mit der erforderlichen Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Erstellt durch:

Manfred Neidl Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 10470 Fax 09661 10478
email: info@neidl.de

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318, 3081) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) (BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet „**AM LINDENHOF**“, mit integriertem Grünordnungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am gem §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die 1.Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet „**AM LINDENHOF**“

§1

Der seit 05. Juli 2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Am Lindenhof“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften, wird geändert.
Die Änderungen sind in den nachfolgenden Bestandteilen dieser Satzung aufgeführt und

§2

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

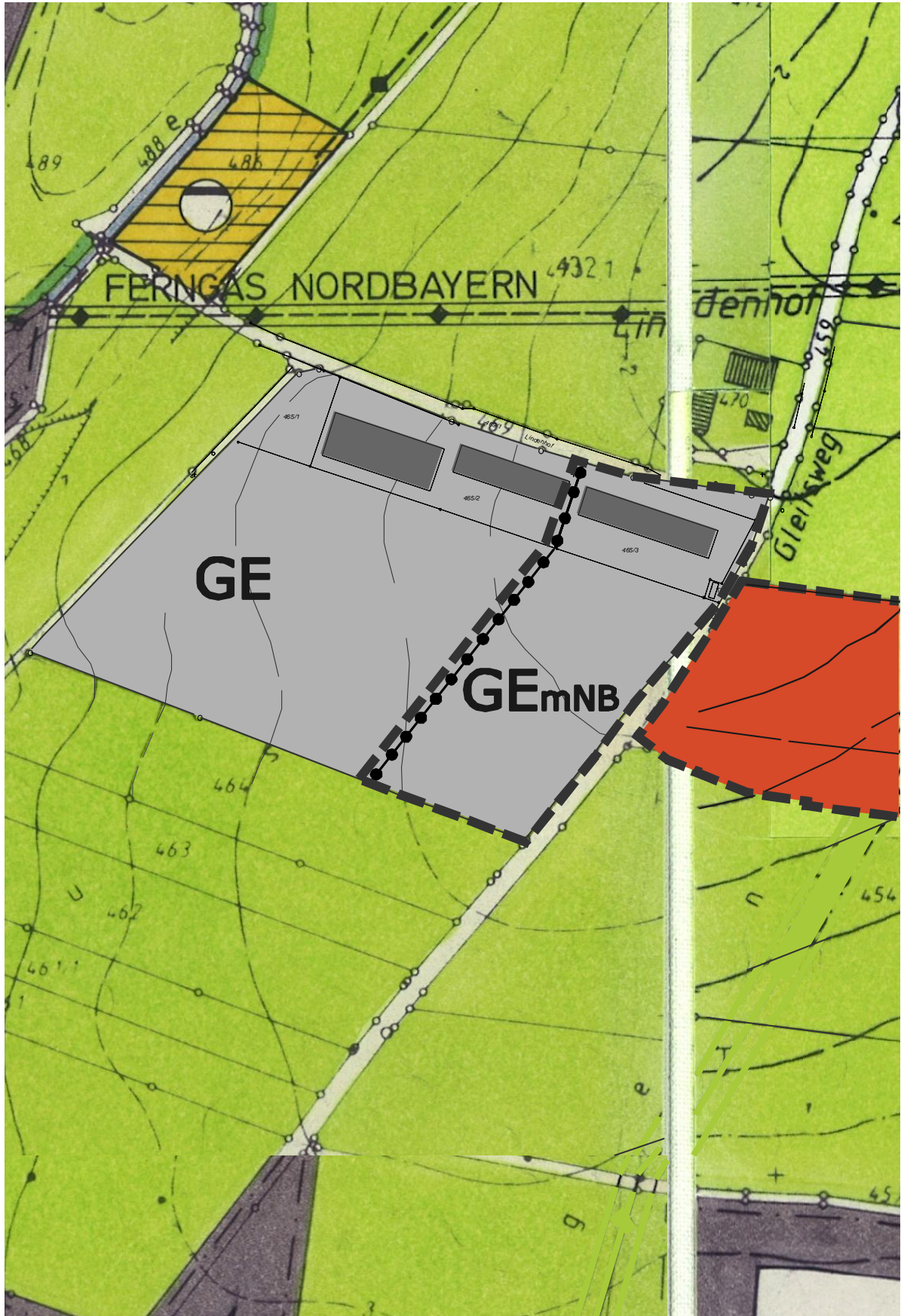
Irchenrieth,

(S)

Josef Hammer

1. Bürgermeister

Auszug Flächennutzungsplan 4.Änderung (ohne Maßstab)



B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.6 Grundflächenzahl
1.2 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenzen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Regenrückhaltebecken

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung Bäume



Anpflanzen Bäume öffentlich



Anpflanzen Sträucher öffentlich



Anpflanzen Bäume privat



Anpflanzen Sträucher privat

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Zufahrt



Bestehende Gebäude

471

Flurstücksnummer



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Art der baul. Nutzung / Dachform



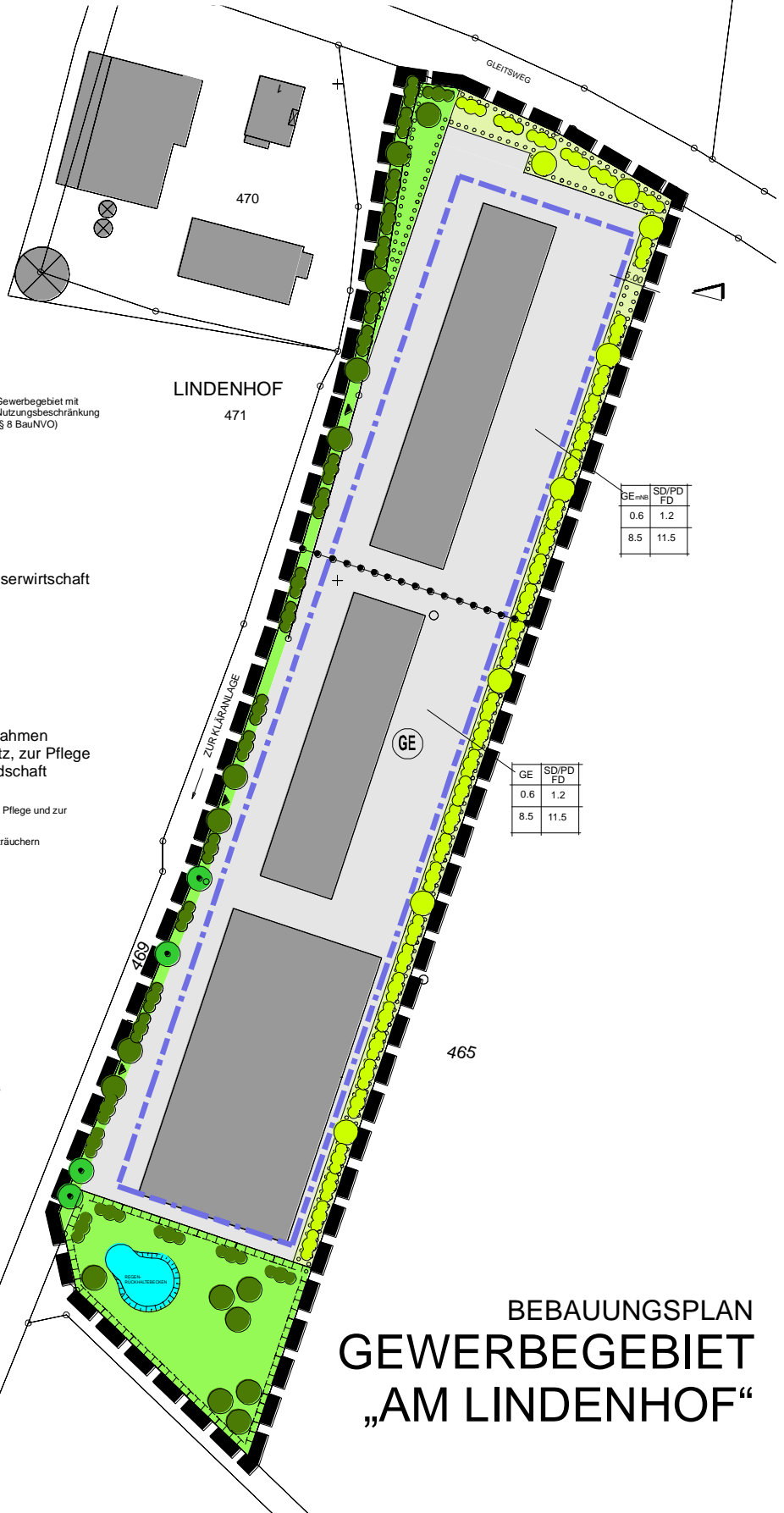
GRZ / GFZ



max. Traufhöhe / max. Firsthöhe

GE	SD/PD	FD
0.6	1.2	
8.5	11.5	

GE-mB	SD/PD	FD
0.6	1.2	
8.5	11.5	



BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „AM LINDENHOF“

C Textteil

1 Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEmNB) gem. §1(4) u. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, dabei darf der Anteil der Wohnfläche max. 50% der gewerblichen Nutzfläche betragen, bei einer max. Wohnfläche von 170m²
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (4) 2 BauNVO

Gewerbebetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. diese Stoffe verarbeiten, lagern, abfüllen und umschlagen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch entsprechende Auflagen der Schutz der Wasserfassung sicher gestellt ist .

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEmNB)

Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16- 21 BauNVO)

GE (Gewerbegebiet) / GEmNB (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung)

Grundflächenzahl 0.60

Geschossflächenzahl Vollgeschosse 1,20

Die Länge der einzelnen Baukörper wird auf 75 m begrenzt, wobei die einzelnen Hauptbaukörper mit untergeordneten Bauteilen verbunden werden können.

Höhenbeschränkungen

max. Traufhöhe	8.50 m
max. Firsthöhe	11.50 m
max. Gebäudehöhe bei Flachdach	8,50 m

Bezugspunkte:

Die Höhen bemessen sich vom Schnittpunkt Wand/Dachhaut und natürlicher Geländeoberfläche

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und zusätzliche Nebenanlagen sind gem. BauNVO auf die überbaute Grundfläche mit anzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Die Ermittlung der überbaubaren Grundflächen erfolgt gem. §19 BauNVO

4. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs 9)

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die Flächen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers sind im Lageplan dargestellt. Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserablaufs ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) herzustellen und als Mulde mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden.

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege bzw. Pflegewege sind in öffentlichen Grünflächen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 bzw. 25 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan mit Gehölzen der Artenlisten (s. Anlage) zu bepflanzen

Erhalt von Bäumen (§9(1)25b BauGB)

Als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Pflanzgebote (§9(1)25a BauGB)

An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste (s. Anlage) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 5 m möglich. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Flächen und Maßnahmen gem. §9(1)20 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste als Extensivwiese mit Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Alle im

Plan festgesetzten Maßnahmen werden den durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

8. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im Rahmen der Höhenbeschränkung sind im gesamten Baugebiet geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen.

Dacheindeckungen

- Dachziegel oder Dachsteine (z.B. Biberschwanz)
- Blecheindeckungen (z.B. Titanzink) Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.
- Dachbegrünung insbesondere bei Flachdächern und flach geneigten Pult- oder Satteldächern

Es sind hellgraue bis dunkelgraue sowie naturrote Eindeckungen zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind gem. Art.57 Abs.1 Nr.3 BayBO zulässig.

9. Fassade

Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich, sowie das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verwendung von transparenten Platten, Strohmatten und ähnlichem für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwänden sind nicht zulässig.

10. Werbeanlagen

Blinkende Lichtwerbeanlagen und sich rotierende oder bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind nicht zulässig

11. Zäune und Einfriedungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune mit einer Zaunhöhe von max. 1,80 m. Einfriedungen sind sockellos zu errichten
Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

12. Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0.50m zulässig. An die angrenzenden Nachbargrundstücke ist ohne Absatz bzw. Stützmauer anzuschließen.

13. Abwasserentsorgung

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.
Seitens des Bauwerbers ist das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wenn möglich durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

14. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit Fertigstellung der Maßnahme flächig auf dem Grundstück einzubauen.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten, sofern im Bebauungsplan nicht anderweitige Festsetzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen getroffen wurden.

Verringerung der Flächenversiegelung – Behandlung des Oberflächenwassers Gewässerschutz

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwasser gefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie volldurchlässige Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zusätzlich wird die Regenwassernutzung über Zisternen empfohlen.

Grünflächenanteil

Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 15 % der privaten Flächen zu begrünen. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen, z.B. PKW-Stellplätze, auch wenn sie nur mit teilversiegelnden Belägen befestigt sind, können hierbei nicht angerechnet werden.

Angerechnet werden können beispielsweise:
- begrünte Flachdächer

- Grünstreifen entlang von Stellplatzbereichen
- sowie auch die planlich festgesetzten und alle sonstigen vorgesehenen Grünflächen.

Die nicht bereits planlich festgesetzten Pflanzbindungen und die sonstigen Grünflächen sollten vorrangig im Bereich der Grundstücksgrenzen zu benachbarten Parzellen angelegt werden.

Baumanteil

Im Gewerbegebieten ist pro 1000 m² privater Fläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Nicht angerechnet werden kann hierbei die Pflanzung von Bäumen im Bereich der planlich festgesetzten Grünstreifen in den Randbereichen der Grundstücke.

Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind in Gruppen von maximal 20 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen. Doppelreihen sind ebenfalls mit einem Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite zu trennen. Damit soll verhindert werden, dass größere Stellplatzbereiche visuell monoton wirken und die Gesamtwahrnehmung beeinträchtigen.

Je 15 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot für Bäume angerechnet werden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 m² groß auszubilden. Die Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) zu befestigen.

Pflanzung von Baumreihen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Baumreihen gemäß der Plandarstellung aus Bäumen der 1. Wuchsordnung der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte (z.B. zur Realisierung von Zufahrten) ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine geringfügige Reduzierung der Anzahl der Bäume zur Realisierung von Grundstückszufahrten. Der Unterwuchs (extensive Wiese) der Grünstreifen ist möglichst extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Gestaltung und Begrünung der privaten Grünstreifen

Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und zur Verbesserung der Lebensraumqualität im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind in den 5 m breiten privaten Grünstreifen an der Süd- und dem Grünstreifen an der Ostseite des Baugebiets gemäß den planlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer unterschiedlich ausgeprägten mindestens 3-reihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Gehölzauswahlliste; nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen
- Pflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen aus heimischen und standortgerechten Arten der 1. oder 2. Wuchsordnung der Gehölzauswahlliste.

Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung der Lebensraumqualität werden folgende Maßnahmen in o.g. Bereich verbindlich festgesetzt:

- gemäß den planlichen Festsetzungen ist im nord-östlichen Bereich auf einem öffentlichen Grünstreifen eine unterschiedlich ausgeprägte, mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Anlage von Mulden (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme)

Zur Verbesserung der Lebensraumqualität werden auf der im Bebauungsplan festgelegte Fläche folgende Maßnahmen verbindlich festgesetzt

- das Grundstück ist von Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland bei vollständigem Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen umzuwandeln; die größten Teile der Fläche sind extensiv zu mähen, d.h. maximal 2-schürige Mahd (1. Schnitt nicht vor Ende Juli), bei geringerem Aufwuchs nur Pflegeschnitt im September; zur Erhöhung der Standortfeuchte und zur Schaffung eines flachwelligen Reliefs sind auf ca. 20 % der Fläche flache Mulden bis zu 50 cm Tiefe anzulegen
- am Ostrand des Grundstücks ist ein 5 m breiter Streifen von der regelmäßigen Mahd auszunehmen und als Röhrichtstreifen bzw. als Hochstaudenflur zu entwickeln; um eine Verbuschung zu verhindern, ist der Streifen alle 3 Jahre im Herbst zu mähen
- Das RRB ist mit Bermen und flachen Böschungen in wechselnder Neigung, an keiner Stelle steiler als 1:3 anzulegen. In diesem Bereich ist Ufervegetation (Röhricht und Ufergehölze) zu entwickeln (Initialpflanzungen) und extensiv zu unterhalten. Die Böschungen sind mit einzeln stehenden Gehölzen zu bepflanzen, wobei die Böschungen auf der Südseite der Selbstbegrünung auf Rohboden zu überlassen ist. Auf der Böschung an Nordseite ist mageres Grünland anzulegen

Begrünung von Wandflächen

Größere, ungegliederte Fassaden ohne Öffnungen sind nach Möglichkeit mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, Träger der Maßnahmen, Freiflächengestaltungsplan

Die grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen) sind nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die privaten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erstellung des Regenrückhaltebeckens durchzuführen.

D Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnung / Freiflächengestaltung

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB.

2. Belange des Bodenschutzes und des Abfallrechts

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

– Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

3. Technische Versorgung

Die Versorgungsträger für Telekommunikation und Elektrizität sind frühzeitig in der weiteren tiefbautechnischen Planung im Detail zu beteiligen.

4. Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend der Verordnung zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Retentionsanlagen einzuleiten. Die Behandlung des Niederschlagswassers sowie die Lage und Größe der Retentionsmulden wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Entsprechende Arbeiten im Einzugsbereich des modifizierten Systems wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind verboten.

Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich gering verunreinigte Grund-, Tag- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bei Entwässerungseinrichtungen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, werden Vorkehrungen empfohlen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen). Die Untergeschosse sind in der Regel nicht im Freispiegel entwässerbar.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens und sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu vermeiden. Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Eine Klärung der technischen Details der Entwässerung erfolgt wird im Rahmen der Erschließungsplanung.

4. Regenwassernutzung

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden geeignete Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Dachabflusswasser herzustellen.

5. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen.

Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Kanalisation wird eindringlich hingewiesen.

6. Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen. Gemäß DIN 1998 und DIN 18920 sind die Kabeltrassen in einer Breite von 2,5 beiderseits der Kabel von Baumpflanzungen freizuhalten; bei Unterschreitung dieses Maßes sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Sollte dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

8. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen auf Grünflächen, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:

Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna od. laevigata		Weißdorn
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Wild-Rose
Rosa rubiginosa		Apfel-Rose
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea		Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5m²
Gruppen von 1-3 in einer Art

Pflanzqualifikation: Sträucher, 2xv, o.B
90 – 150cm je nach Art
oder Solitärsträucher m.B.

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen an Fassaden sowie zur Ortsrandeingrünung.

Kletterpflanzen:

Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen		
Clematis in Arten	-	Waldrebe
Lonicera in Arten	-	Geißblatt

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tillia cordata	-	Winter-Linde
Tillia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Obstbäume (alte bewährte Sorten)		
Nussbäume (alte bewährte Sorten)		

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation: Hochstamm 4 x verpflanzt,
Stammumfang 20-25 cm
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Pflege von Extensivwiesen
ein bis zweischurig, Abtransport des Mähgutes, erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine
Düngung, kein Biozideinsatz.

9. Planungshilfen

Auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung - herausgegeben von der Obersten
Baubehörde – wird hingewiesen.

E Begründung

1.1 Begründung

zur Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Am Lindenhof“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauG

1.1.1 Planungsgrundlage

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irchenrieth wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 465 und 469, Gemarkung Irchenrieth ein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.3 ha und wird über die Zufahrtstraße zur Kläranlage erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über den angrenzenden Gleitsweg im Osten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Irchenrieth, zwischen dem Gleitsweg und der Zufahrtstraße zur örtlichen Kläranlage. Das gesamte Grundstück Flur Nr. 465 wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Bei dem Grundstück Flur Nr. 469/Teilfläche handelt es sich um öffentlichen Straßengrund. Im unmittelbaren Umgriff zum geplanten Baugebiet befinden sich im Nordosten der landwirtschaftliche Aussiedlerhof „Lindenhof“ sowie weiter nördlich davon ein neu errichteter landwirtschaftlicher Stall.

1.1.3 Planungsansatz- und ziele

Die Gemeinde Irchenrieth kann zur Zeit kein Gewerbegebiet vorweisen. Um die örtliche Entwicklung zu stärken, Arbeitsplätze vor Ort anbieten zu können und entsprechend dem konkreten Bedarf wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung geschaffen werden.

Um die Ableitung und Rückhaltung von innerhalb des Gebiets anfallendem Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen zu gewährleisten, werden dazu im westlichen Bereich des Plangebiets Flächen zur Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen dienen der Eingrünung der Gewerbeflächen. Mit den festgesetzten Pflanzbindungen und Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäume und Hecken soll der entstehende Ortsrand weiter durchgrünt werden.

2.1 Begründung 1. Bebauungsplanänderung

zur Bebauungsplanänderung „Am Lindenhof“ nach §10 BauGB
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Gemeinde Irchenrieth,
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

2.1.1 Änderungen

Im Vergleich zur bisherigen Fassung wird das bestehende Gewerbegebiet in zwei Teilflächen untergliedert. Mit einem Abstand von 90 m wird eine Abgrenzungslinie zur Festlegung unterschiedlicher Nutzungen parallel zur Straße Gleitsweg dargestellt. Eine Teilfläche – bezeichnet wie bisher als GE- bleibt in Ihrer Bestimmung unverändert als Gewerbegebiet bestehen. Die restliche Fläche –ausgewiesen als GEmNB wird in Ihrer Art der Nutzung entsprechend den Festsetzungen eingeschränkt.

2.1.2 Erfordernis der Änderungen

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ ist die Schaffung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet.

Mit der Planung des Baugebiets „Irchenrieth Süd-West“ rückt eine neue Wohnbaufläche direkt an die bestehenden gewerblichen Bauflächen. Mit Änderung eines Teilbereichs der vorhandenen Gewerbeflächen wird der immissionsschutzrechtlichen Problematik Rechnung getragen.

Der vorhandene nicht störende Handwerksbetrieb „MSR Bertelshofer GmbH“ mit einem Büro- und Lagergebäude liegt im Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ im Bereich der geänderten Fläche. Mit der Baugenehmigung wurden die Gebäude genehmigt. Die vorhandene Bebauung der MSR Bertelshofer GmbH entspricht den geänderten Vorgaben im Bebauungsplan, da die Nutzung als Büro- und Lagerflächen als nicht störendes Gewerbe einzustufen ist. Nach Aussage von Herrn Bertelshofer wird die Firmenstruktur nicht verändert.